

Erikoistekijöiden tulkinta taulukko ja tulkintaohje (liite 5)

AO-tonttien tulkintataulukko kh 13.6.2022 § 214

Min	Max	
-20%	20%	Sijainti vyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä tai yhteys puistoon, maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen
0%	50%	Sijainti rannassa
0%	10%	Poikkeuksellisen hyvät kulkuyhteydet (julkisella liikenteellä tai yksityisellä ajoneuvolla)
-10%	-5%	Tehokkuus $e=0,1$
-5%	0%	Tehokkuus $e=0,2$
0%	5%	Tehokkuus $e=0,3$
5%	10%	Tehokkuus $e=0,4$
0%	10%	Tontti päätyvän tien päässä tai rajoittuu kahdelta sivulta puistoon
-10%	0%	Asemakaavalla tai määräyksillä vaadittavat normaalista poikkeavat ratkaisut esim: materiaalit, rakennusteknisesti vaativat ratkaisut, yhteis- tai varastotilojen osuus tai vastaavat
-10%	0%	Tontin hankala muoto aiheuttaa normaalista poikkeavia kustannuksia (kapea, monikulmainen, rinne jne.)
-10%	0%	Tontti rajoittuu melua tai muita ympäristöhaittoja aiheuttavaan tiehen, kokoojakatuun tai rautatiehen tai sijaitsee edellä mainittujen välittömässä läheisyydessä
-10%	0%	Maaperän epäpuhtaudet, jätteet tai huomattava maaperän kosteus tai pehmeys, jotka aiheuttavat normaalista poikkeavia kustannuksia tai rakentaminen edellyttää jatkopaalutusta

Muutos AO-tonttien tulkintataulukkoon

Min	Max	
0%	20%	Sijainti vyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä tai yhteys puistoon, maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen
0%	50%	Sijainti rannassa (kadun rannanpuoleiset tontit)
0%	10%	Tontti päätyvän tien päässä tai rajoittuu kahdelta sivulta puistoon
-10%	0%	Tontin hankala muoto aiheuttaa normaalista poikkeavia kustannuksia (kapea, monikulmainen, rinne jne.)
-10%	0%	Tontti rajoittuu melua tai muita ympäristöhaittoja aiheuttavaan tiehen, kokoojakatuun tai rautatiehen tai sijaitsee edellä mainittujen välittömässä läheisyydessä
-30%	0%	Maaperän epäpuhtaudet, jätteet tai huomattava maaperän kosteus tai pehmeys, jotka aiheuttavat normaalista poikkeavia kustannuksia tai rakentaminen edellyttää jatkopaalutusta

AR-tonttien tulkintataulukko kh 13.6.2022 § 214

Min	Max	
-20%	20%	Sijainti vyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä tai yhteys puistoon, maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen
0%	50%	Sijainti rannassa
0%	10%	Poikkeuksellisen hyvät kulkuyhteydet (julkisella liikenteellä tai yksityisellä ajoneuvolla)
-30%	0%	Rakenteellinen, erityisesti maanalainen pysäköinti
-20%	0%	Merkittävät korkeuserot, maaperän puhtaudet, jätteet tai huomattava maaperän kosteus tai pehmeys, jotka aiheuttavat normaalista poikkeavia kustannuksia tai rakentaminen edellyttää jatkopaalutusta. Tontin hankala muoto aiheuttaa normaalista poikkeavia kustannuksia (kapea, monikulmainen, rinne jne.)
-10%	10%	Merkittävä (yli 50 %) poikkeama alueen tavanomaisesta rakennusoikeuden määrästä
-10%	0%	Asemakaavalla tai määräyksillä vaadittavat normaalista poikkeavat ratkaisut esim: materiaalit, rakennusteknisesti vaativat ratkaisut, yhteis- tai varastotilojen osuus tai vastaavat
-20%	0%	Raideliikenteestä johtuva tontin tärinävaimennuksen rakentaminen ja asemakaavalla vaadittava rakenteellisen melusuojausten toteuttaminen

Muutos AR-tonttien tulkintataulukkoon

Min	Max	
0%	20%	Sijainti vyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä tai yhteys puistoon, maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen
0%	50%	Sijainti rannassa (kadun rannanpuoleiset tontit)
-30%	0%	Rakenteellinen, erityisesti maanalainen pysäköinti
-20%	0%	Merkittävät korkeuserot, maaperän puhtaudet, jätteet tai huomattava maaperän kosteus tai pehmeys, jotka aiheuttavat normaalista poikkeavia kustannuksia tai rakentaminen edellyttää jatkopaalutusta. Tontin hankala muoto aiheuttaa normaalista poikkeavia kustannuksia (kapea, monikulmainen, rinne jne.)
-20%	0%	Raideliikenteestä johtuva tontin tärinävaimennuksen rakentaminen ja asemakaavalla vaadittava rakenteellisen melusuojausten toteuttaminen

AK-tonttien tulkintataulukko kh 13.6.2022 § 214

Min	Max	
-20%	20%	Sijainti vyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä tai yhteys puistoon, maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen
0%	50%	Sijainti rannassa

0%	10%	Poikkeuksellisen hyvät kulkuyhteydet (julkisella liikenteellä tai yksityisellä ajoneuvolla)
-30%	0%	Rakenteellinen, erityisesti maanalainen pysäköinti
-20%	0%	Maaperän puhtaudet, jätteet tai huomattava maaperän kosteus tai pehmeys, jotka aiheuttavat normaalista poikkeavia kustannuksia tai rakentaminen edellyttää jatkopaalutusta.
-10%	10%	Merkittävä (yli 50 %) poikkeama alueen tavanomaisesta rakennusoikeuden määrästä
-20%	0%	Asemakaavalla tai määräyksillä vaadittavat normaalista poikkeavat ratkaisut esim: materiaalit, rakennusteknisesti vaativat ratkaisut, yhteis- tai varastotilojen osuus tai vastaavat
-20%	0%	Raideliikenteestä johtuva tontin värinävaimennuksen rakentaminen ja asemakaavalla vaadittava rakenteellisen melusuojauksen toteuttaminen
-20%	0%	Pakoittava määräys kerrosten tavanomaisesta pienempään (alla 4) tai tornirakentamista vastaavasti (yli 8) lukumäärään tai kerrosten lukumäärä vaihtelee samalla rakennusosalalla (vaikeuttaa mm. hissien hyödyntämistä ja nostaa siten rakennuskustannuksia)
-10%	0%	Tavanomaista suurempi yhteis- tai varastotilojen osuus
-10%	0%	Liiketilöiden runsas määrä asuinkerrostalossa

Muutos AK-tonttien tulkintataulukko

Min	Max	
0%	20%	Sijainti vyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä tai yhteys puistoon, maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen
0%	50%	Sijainti rannassa (kadun rannanpuoleiset tontit)
-30%	0%	Rakenteellinen, erityisesti maanalainen pysäköinti
-10%	0%	Maaperän puhtaudet, jätteet tai huomattava maaperän kosteus tai pehmeys, jotka aiheuttavat normaalista poikkeavia kustannuksia tai rakentaminen edellyttää jatkopaalutusta.
-20%	0%	Raideliikenteestä johtuva tontin värinävaimennuksen rakentaminen ja asemakaavalla vaadittava rakenteellisen melusuojauksen toteuttaminen
-20%	0%	Pakoittava määräys kerrosten tavanomaisesta pienempään (alla 4) tai tornirakentamista vastaavasti (yli 8) lukumäärään tai kerrosten lukumäärä vaihtelee samalla rakennusosalalla (vaikeuttaa mm. hissien hyödyntämistä ja nostaa siten rakennuskustannuksia)
-10%	0%	Liiketilöiden runsas määrä asuinkerrostalossa

Erikoistekijöiden tulkintaohje

Tontin sijainti vyöhykkeen sisällä:

Vyöhykkeiden minimi ja maksimi ja tontin etäisyydet mitataan lyhintä autotietä pitkin Poromiehentien ja Koskikadun risteyksestä:

Esimerkki hinnan määrittämiseen etäisyyden perusteella (etäisyys keskustaan ja tontin sijainti vyöhykkeen sisällä), lisäksi hintaan vaikuttaa erikoistekijät joko korottavasti tai laskevasti.

AR_Pöykkölä 40-80-120 e/krs-m²

- max. 6,8 km
- min. 3,0 km

sijainnin määrittäminen:

- matka AR-tontille 4,5 km
- $6,8 - 3,0 = 3,8$ km
- $4,5 - 3,0 = 1,5$ km
- $120 - ((1,5 / 3,8) * (120 - 40)) = 88,42$ e/krs-m²

AO-tontit

- koulut, kauppa, julkiset palvelut, iso puisto < 1,0 km 5 % jokainen
- sijainti rannasta
 - o Maanmittauslaitos: Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa
 - tontin keskipisteen etäisyys rannasta:
 - 40 m → + 50 %
 - 60 m → + 42 %
 - 80 m → + 34 %
 - 100 m → + 26 %
 - 120 m → + 18 %
 - 140 m → + 10 %
 - 160 m → 0 %
- puistoon kahdelta sivulta/tontti tien päässä
 - o yli tontin levyinen 10 %
 - o puolet – tontin leveys 5 %
 - o alle puolet tontin leveydestä 0 %
- tontin hankala muoto: (kapea, monikulmainen) - 5 %

- korkeuserot rakentamisalueella > 2 m → - 5 %
- lähellä kokoojatietä < tontin leveys tai pituus - 5 % tai lähellä rautatietä < tontin leveys tai pituus - 10 %
- huono maaperä AO
 - alennus: -30 %:
 - pehmeä 1,5 - 2 m → 0 -10 %
 - pehmeä 2-3 m → -20 %
 - pehmeä > 3 m → -30 %

AR-tontit

- koulut, kauppa, julkiset palvelut, iso puisto < 1,0 km 5 % jokainen
- sijainti rannasta
 - Maanmittauslaitos: Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa
 - tontin keskipisteen etäisyys rannasta:
 - 40 m → + 50 %
 - 60 m → + 42 %
 - 80 m → + 34 %
 - 100 m → + 26 %
 - 120 m → + 18 %
 - 140 m → + 10 %
 - 160 m → 0 %
- Rakenteellinen, erityisesti maanalainen pysäköinti:
 - kaikki paikat maanalaisina → -30 %
 - suhteessa vähennyksen laskenta!
- huono maaperä:
 - pehmeä 1,5 – 3 m 0 % - 10 %
 - pehmeä > 3 m -20 %
- korkeuserot rakentamisalueella > 2 m → -5 %
- melu/tärinä suojaus < tontin leveys tai pituus → - 20 %

AK-tontit

- koulut, kauppa, julkiset palvelut, iso puisto < 1,0 km 5 % jokainen
- sijainti rannasta
 - o Maanmittauslaitos: Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa
 - tontin keskipisteen etäisyys rannasta:
 - 40 m → + 50 %
 - 60 m → + 42 %
 - 80 m → + 34 %
 - 100 m → + 26 %
 - 120 m → + 18 %
 - 140 m → + 10 %
 - 160 m → 0 %
- Rakenteellinen, erityisesti maanalainen pysäköinti:
 - o kaikki paikat maanalaisina → -30 %
 - o suhteessa vähennyksen laskenta!
- huono maaperä
 - pehmeä 1,5 – 3 m 0 % - 5 %
 - pehmeä > 3 m -10 %
- melu/tärinä suojaus < tontin leveys tai pituus → - 20 %
- Pakottava kerrosluku
 - o 4 - 8 krs: 0 %
 - o 3 krs: - 20 %
 - o 2 krs: -10 %
 - o > 8 krs: -10 %
 - o > 9 krs: erillinen harkinta, max. alennus -20 %
 - o kerroslukujen vaihtelevuus: laskenta suhteella rakennusten kesken
 - esim. 3 krs. (300 krs-m²) → -20 % ja 6 krs. (600 krs-m²) → 0 %
 - $300/900 * 20 = - 6,7 \%$ alennusta
 - esim. 3 krs. (300 krs-m²) → -20 % ja 2 krs. (200 krs-m²) → -10 %
 - $- 10 - (300/500 * (20-10)) = - 16 \%$ alennusta
- Liiketilojen runsas määrä asuinkerrostalossa

- liiketilaa $\geq 10\%$ rakennusoikeudesta, niin alennus -10% .